

CONVENZIONE URBANISTICA

S.U.A.P. ex art. 8 D.P.R.160/2010, art. 97 L.R.12/2005

"RAMADA SRL – RHEAVENDORS INDUSTRIES SPA"

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno ____, addì _____ del mese di _____, avanti al sottoscritto Ufficiale
Rogante _____, notaio, iscritto presso il Collegio Notarile di
_____.

Si sono costituiti da una parte:

_____, nato a _____ il _____, C.F. _____,

il quale dichiara di intervenire nel presente atto in qualità di Legale
Rappresentante, della società RAMADA S.r.l., con sede in Como (CO), via
Valleggio n. 14, codice fiscale 02679440129, Partita I.V.A.
02679440129, come risulta dal

_____ che in copia conforme si allega sotto la lettera "_____" per
farne parte integrante;

in seguito del presente atto denominata semplicemente "Attuatrice";

e, dall'altra parte:

- _____, nato a _____ (____) il _____, C.F. _____, il quale dichiara di
intervenire nel presente atto in qualità di Responsabile pro tempore del 3°
Settore – Edilizia Privata ed Urbanistica, S.U.A.P, Ambiente del Comune
di Origgio, con sede in Origgio (VA), via Dante Alighieri, 15, ove

è domiciliato per la carica, codice fiscale e partita I.V.A. 00322990128,
che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune, ai sensi
dell'art. 4, comma 2, del D.Lgs 30 marzo 2001, n. 165 e dell'art. 107,
commi 2 e 3, lett. c) del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, allo scopo
autorizzato con atto del Sindaco in data ____, prot. n. ____, ai sensi
dell'art. 50, comma 10, del citato decreto legislativo n. 267 del 2000, detto
provvedimento in copia conforme al presente si allega sotto la lettera “_”
per farne parte integrante, in seguito per brevità definito “Comune”.

PREMESSO CHE

1. l'Attuatrice è proprietario degli immobili così censiti:
 - Catasto terreni: fg. 6 (fg. logico 9) mappale n. 9146;
 - Catasto terreni: fg. 6 (fg. logico 9) mappale n. 8568;
 - Catasto terreni: fg. 6 (fg. logico 9) mappale n. 8740;
2. tali immobili pervennero:
 - con atto a rogito dott. Alessio Michele Chiambretti rep. 178032/29770
del 14/11/2001;
 - con atto a rogito dott. Alessio Michele Chiambretti rep. 180623/31489
del 12/11/2002;
 - con atto a rogito dott. Alessio Michele Chiambretti rep. 178606/30134
del 21/01/2002;
3. l'Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità di detti immobili e,
conseguentemente, di essere in grado di assumere senza riserve le
obbligazioni derivanti dalla presente Convenzione, la quale la vincolerà
sino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con
appositi atti deliberativi o certificativi da parte dell'Amministrazione
Comunale;
4. il previgente Piano di Governo del Territorio del Comune di Origgio,

approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 01/07/2013, ricomprende i terreni di cui sopra in "ambito di trasformazione ATU1";

5. in data 10/03/2025 n. prot. 3359 l'Attuatrice in qualità di proprietario degli appezzamenti di terreno e la società RHEAVENDORS INDUSTRIES S.p.a., in qualità di promissaria conduttrice, hanno presentato istanza di attivazione della procedura "SUAP" di approvazione del progetto di nuova realizzazione di capannone industriale in ampliamento dell'attività produttiva sita in Caronno Pertusella (Va) via Bergamo, ai sensi del combinato disposto dell'art. 97 della legge regionale n. 12/2005 e dell'art. 8, del D.P.R. n. 160/2010, comportante variante urbanistica al vigente P.G.T;
6. il progetto sopra indicato comportava una variante al P.G.T. ovvero la riclassificazione degli appezzamenti di terreno (mappali 9146, 8568, 8740)

	come "Aree con funzioni non residenziali", oltre alla modifica di alcuni	
	parametri e delle modalità di attuazione della Scheda d'Ambito 4 della	
	Normativa di Piano del Piano delle Regole;	
	7. con la deliberazione di Giunta comunale n. __ del __/__/____, avente a	
	oggetto: "Progetto insediamento produttivo per realizzazione di nuovo	
	capannone industriale in via per Cantalupo", presentato dalle società	
	RAMADA Srl. e RHEAVENDORS INDUSTRIES S.p.a., mediante attivazione	
	Sportello Unico Attività Produttive - avvio del procedimento di attivazione	
	del S.U.A.P. (art. 97 della l.r. n. 12/2005, art. 8 del d.p.r. n. 160/2010)	
	comportante variante al P.G.T. - avvio del procedimento di verifica di	
	assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.)", il	
	Comune ha dato avvio al procedimento di recepimento nel PGT delle	
	varianti urbanistiche correlate al progetto di ampliamento;	
	8. il progetto SUAP, in variante agli atti di PGT, è stato sottoposto alla	
	procedura di Valutazione Ambientale Strategica che si è conclusa con	
	provvedimento di non assoggettabilità in data 26/06/2025, prot. n.	
	10067;	
	9. il progetto SUAP, in variante agli atti di PGT:	
	- non è soggetto a vincolo paesistico-ambientale ai sensi del Decreto	
	Legislativo 22.1.2004 n. 42;	
	- non risulta compreso, neanche parzialmente, nel perimetro di	
	parchi o riserve naturali istituiti con Legge Nazionale o Regionale;	
	- non riguarda parti del territorio con carattere storico artistico e di	

particolare pregio ambientale, di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;

10. detto progetto SUAP, in variante agli atti di PGT, è stato positivamente valutato dalla Conferenza dei Servizi ai sensi della L. 241/90; il verbale della Conferenza dei Servizi del ____ prot. n. ____ è stato depositato presso la Segreteria Comunale, affisso all'Albo Pretorio on-line dal _____ al _____ e pubblicato sul periodico a diffusione locale ____ in data ____ in esecuzione della procedura di cui all'art. 97 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005 ed è stato definitivamente approvato con Delibera C.C. n. ____ del _____;

11. La citata variante al P.G.T. ovvero la riclassificazione delle aree ricadenti nel comparto del SUAP RAMADA S.r.l. RHEAVENDORS INDUSTRIES S.p.a. in "*Aree con funzioni non residenziali*", così come disposto dalla variante Scheda d'Ambito 4 della Norma di Piano del Piano delle Regole ha previsto l'imposizione di un vincolo procedimentale in forza del quale la realizzazione di interventi edilizi di nuova realizzazione (PdC convenzionato) è subordinata alla sottoscrizione di un preventivo atto convenzionale che disciplini gli interventi edilizi e i rapporti tra le Parti anche in tema di monetizzazione delle attrezzature e servizi pubblici non cedute e in tema di prestazioni da pagare e/o dare.

TUTTO CIÒ PREMESSO

tra il Comune di Origgio ed il Soggetto Attuatore

SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE

ARTICOLO 1.

	(Obbligo generale)	
1.1	Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente Convenzione.	
1.2	L'Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi per esso vincolante e irrevocabile fino a completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato da appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune ai sensi della presente convenzione.	
1.3	È stata esclusa la prova dell'avvenuto assolvimento mediante comportamento concludente del Comune tolleranza o silenzio di quest'Ultimo.	
	ARTICOLO 2.	
	(Disposizioni preliminari)	
2.1	Il progetto SUAP da realizzarsi sull'area di cui al Catasto terreni: fg. 9 mappali n. 9146, 8568, 8740 di superficie territoriale pari a 22.466 mq, così come identificata negli elaborati di progetto, ha per oggetto la realizzazione di un edificio a destinazione produttiva industriale; la presente convenzione ha per oggetto la disciplina degli interventi edilizi dei rapporti tra le Parti necessari ai fini del rispetto di quanto disposto dalla Scheda n. 4 delle Norme di Piano del Piano delle Regole per il SUAP RAMADA-RHEAVENDORS INDUSTRIES; a tal fine l'Attuatore si impegna ad una corretta e fedele attuazione di quanto pattuito nella presente atto.	
2.2	La realizzazione del progetto SUAP avverrà in conformità al progetto di cui al successivo articolo 3 che fa parte integrante e sostanziale della	

	presente Convenzione; le premesse fanno parte integrante del presente	
	atto convenzionale.	
2.3	A tal fine, l'Attuatrice si obbliga a richiedere al Comune di Origgio i	
	provvedimenti abilitativi secondo normativa vigente alla data	
	dell'approvazione della variante urbanistica; l'Attuatore è obbligato per sé	
	e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve intendere che in caso	
	di alienazione, parziale o totale, degli immobili oggetto della convenzione,	
	gli obblighi assunti dall'Attuatore con la presente convenzione si	
	trasferiscono agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali e	
	diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei	
	confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'Ultimo.	
2.4	La sottoscrizione della convenzione costituisce piena quiescenza alle	
	future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni	
	della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei	
	confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.	
	ARTICOLO 3.	
	(Termini per gli interventi)	
3.1	Le opere oggetto della proposta progettuale presentata dalle società	
	RAMADA S.r.l. e RHEAVENDORS INDUSTRIES S.p.a. in data	
	10/03/2025 prot. n. 3359 (e successive integrazioni) relativamente a	
	nuova costruzione edificio industriale e ricadenti nel comparto di SUAP	
	RAMADA-RHEAVENDORS INDUSTRIES, così come previsto dall'atto	
	unilaterale d'obbligo	

	sottoscritto in data _____e ricevuto dall'ufficio rogante _____,	
	rep. n. _____devono essere iniziate entro nove mesi dalla	
	pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di avvenuta approvazione della	
	variante urbanistica.	
	3.2 Detti elaborati sono depositati agli atti del Comune e, anche se non	
	materialmente allegati alla presente Convenzione, ne costituiscono parte	
	integrante e sostanziale. Decorso il predetto termine senza che sia stato	
	dato avvio ai relativi lavori il Sindaco dichiara l'intervenuta decadenza del	
	progetto ad ogni effetto compreso quello di variante urbanistica.	
	ARTICOLO 4.	
	(Opere di urbanizzazione primaria)	
	4.1 Le potenzialità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti nella zona	
	in cui si trova inserito il comparto di SUAP RAMADA-RHEAVENDORS	
	INDUSTRIES sono sufficienti a soddisfare i fabbisogni generati dalle	
	costruzioni previste dalla proposta progettuale presentata dall'Attuatrice.	
	4.2 Ogni maggior richiesta che si rendesse necessaria nel futuro è comunque	
	a carico dell'Attuatore o degli utilizzatori e comunque estranea alle	
	obbligazioni del Comune.	
	ARTICOLO 5.	
	(Opere di urbanizzazione secondaria)	
	5.1 Il vigente PGT non prevede specificatamente per il comparto di SUAP la	
	realizzazione di opere di urbanizzazione.	
	5.2 L'Attuatore si assume a proprio totale carico gli oneri per l'esecuzione delle	
	opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.	

ARTICOLO 6.

(Dimensionamento di aree per attrezzature e servizi pubblici)

6.1 Ai sensi del vigente PGT le aree per attrezzature e servizi pubblici che

competono al comparto di SUAP sono così quantificate:

- a) Superficie fondiaria (Sf) mq. 22.466;
- b) Superficie loda di pavimento (Slp) mq. 11.000;
- c) Area attrezzature/servizi pubblici (10% Slp) mq. 1.100.

6.2 In relazione all'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale, alle esigenze manifestate con l'approvazione della variante urbanistica relativa al comparto, all'interno di quest'ultimo non sono reperite direttamente aree per attrezzature e servizi pubblici ai sensi del comma 1.

ARTICOLO 7.

(Monetizzazione aree per attrezzature e servizi pubblici non cedute)

7.1 Ai sensi del Piano dei Servizi Integrante il vigente PGT, e visto l'art. 6 della presente convenzione, le aree per attrezzature e servizi pubblici che competono al SUAP RAMADA-RHEAVENDORS INDUSTRIES e che non sono reperite direttamente assommano a mq. 1.100.

7.2 Tali aree sono monetizzate al prezzo unitario di euro 46,05 (_____)
a metro quadrato, per cui l'importo totale della
monetizzazione risulta come segue:
mq. 1.100 x 46,05 €/mq = € 50.655 (euro _____).

7.3 L'importo totale della monetizzazione è versato dal proponente alla Tesoreria del Comune di Origgio all'atto della sottoscrizione della presente convenzione con assegno circolare non trasferibile n.____, rilasciato dalla Banca _____ in data _____ o con bonifico bancario utilizzando il codice IBAN _____ - Banca _____, Agenzia di Origgio, intestato a Comune di Origgio, Via Dante Alighieri, 15 - Origgio in data _____, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato all'utilità conseguita dai proponenti in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili.

ARTICOLO 8.

(Contributo straordinario per incremento di valore delle aree conseguente alla variante urbanistica)

8.1 In relazione alla variante urbanistica connessa al SUAP RAMADA-RHEAVENDORS INDUSTRIES e nel perseguimento dell'interesse pubblico e ad integrazione delle prestazioni descritte nei precedenti articoli l'Attuatrice si obbliga a riconoscere e a versare all'atto della stipula della presente convenzione al Comune un contributo straordinario derivante dalla valutazione del maggior valore delle aree a seguito dell'intervenuta variante urbanistica. Il contributo straordinario è riferito allo scarto superiore tra il valore delle aree determinato a seguito della nuova classificazione urbanistica dell'area interessata dal SUAP RAMADA-RHEAVENDORS INDUSTRIES conseguente all'approvazione della variante urbanistica (Aree con funzioni non

	residenziali), rispetto al valore determinato con la precedente destinazione	
	funzionale (Ambito di trasformazione ATU1).	
8.2	Tale valore è erogato dall'Attuatore al Comune sotto forma di contributo	
	straordinario ed è pari a € 69.914. Il valore è stato determinato, in	
	applicazione di quanto previsto dall'art. 16 comma 4 del DPR 380/01,	
	come maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante	
	urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato	
	dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura pari al 50 per cento	
	tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune	
	stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse	
	pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo	
	per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto	
	in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi	
	di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.	
	In particolare, vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del	
	28/12/2017 "Determinazione dei valori IMU per le aree edificabili", il	
	maggior valore è dato dalla differenza fra il valore commerciale	
	complessivo finale del terreno edificabile, rispetto al valore vigente in	
	ambito ATU.	
	$IN = (C - A) \times 50\%$	
	dove:	
	C è costituito dalla quota del 25% del valore commerciale complessivo	
	del terreno determinato moltiplicando la superficie massima edificabile	
	per l'importo parametrico di vendita determinato semestralmente	

dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

$C = 25\% \times 11.000 \times 550 \text{ €/mq}$ (valore OMI II° semestre 2024)

= € 1.512.500

$A = 22.466 \times \text{€/mq } 61,10$ (valore ATU1 – ATU2 per piani attuativi)

= € 1.372.673

$IN = (1.512.500 - 1.372.673) \times 50\% = € 69.914,00$

- 8.3 Detto contributo è stato versato alla Tesoreria del Comune di Origgio in data _____ con _____, giusta ricevuta n. _____.

ARTICOLO 9.

(Realizzazione degli interventi edilizi)

- 9.1 Dopo la sottoscrizione della presente convenzione l'Attuatore può ottenere il rilascio del permesso di costruire per edificazione in conformità ai vigenti strumenti urbanistici. Il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR n.380 del 2001 e agli artt. 43, 44 e 48 della Legge Regionale n. 12/2005, con le modalità e nella misura in vigore al momento della presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista dalla disciplina vigente, ovvero negli altri casi al momento del rilascio del permesso di costruire.
- 9.2 Il permesso di costruire acquista efficacia a far data dal rilascio del provvedimento unico (provvedimento conclusivo del procedimento di SUAP).

ARTICOLO 10.

(Destinazioni non ammissibili)

- 9.3 Risultano non ammissibili, oltre alle destinazioni già indicate nella scheda n. 4, allegata alla normativa del PdR, l'attività di logistica.

ARTICOLO 11.

(Controversie)

- 13.1 La presente convenzione ha validità ed efficacia di 6 (sei) anni a partire dalla data di approvazione della medesima da parte del Consiglio

Comunale. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita alla giurisdizione del Tribunale Amministrativo per la Lombardia, sede/sezione di Milano.

ARTICOLO 12.

(Spese e tasse)

14.1 Tutte le spese e competenze di rogito, le imposte e tasse, ivi comprese quelle per la registrazione e trascrizione della presente Convenzione, nonché ogni altra spesa riguardante la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, saranno a totale carico del Soggetto Attuatore.

14.2 Viene richiesto il trattamento fiscale previsto per l'attuazione degli strumenti urbanistici generali ed in ogni caso si chiede l'applicazione di altri eventuali benefici più favorevoli.

ARTICOLO 13.

(Trascrizioni)

15.1 L'Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente Convenzione.

15.2 L'Attuatore autorizza il signor Conservatore dei registri immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti esonerandolo da ogni responsabilità.

Ne è data lettura alle parti, che lo confermano e meco sottoscrivono dopo aver rinunciato espressamente alla lettura degli allegati per averne in precedenza preso cognizione.

La presente Convenzione è la precisa completa e fedele espressione della volontà delle parti e si compone di n. _____ facciate a righe n. _____ di quest'ultima.

IL DIRIGENTE

IL SOGGETTO ATTUATORE

IL NOTAIO ROGANTE